

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 304-0468009

חפ/מק/2442-רחוב פאר 61-חיפה



מחוז חיפה  
מרחב תכנון מקומי חיפה  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בחלקה קיים מבנה שנבנה תוך שינויים משלד מבנה ישן שהיה בנוי בחלקה.

1. תכנית זו באה על מנת להסדיר הבניה הקיימת כלהלן:
  - א. תוספת זכויות בניה של 123 מ"ר לשטח העיקרי המאושר.
  - ב. תוספת שטח עיקרי למרפסות זיזיות, בגודל ממוצע של 12 מ"ר ליחיד סה"כ 156 מ"ר.
  - ג. תוספת יחידת דיור.
  - ד. תוספת קומות תוך שינוי בגובה המבנה.
2. הרחבת רח' פאר ב 1.5 מ' על חשבון החלקה בהתאם לתכנית חפ/229/ד', הרחבה עפ"י 13 מ'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

חפ/מק/2442-רחוב פאר 61-חיפה

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

304-0468009

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.657 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 2, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) (1) (א) (2)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

לא

נושא התכנית



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | חיפה   |
| קואורדינאטה X    | 201715 |
| קואורדינאטה Y    | 744692 |

### 1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בצידו הצפוני של רחוב פאר.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חיפה - חלק מתחום הרשות: חיפה

נפה חיפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|------|------|----------|-------|
| חיפה | פאר  | 61       |       |

שכונה נוה עמל

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 11720    | מוסדר   | חלק           | 26                  |                   |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

### 1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 11720    | 10878        |

### 1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך      | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס   | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 16/08/2007 | 3916                    | 5704               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו. בהתאם לתמ"א 34/ב/4 התכנית חלה בתחום איזור רגישות א 1. | כפיפות  | תמא/ 34 / ב/ 4    |
| 18/05/2005 | 2640                    | 5397               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 38. הוראות תכנית תמא/ 38 תחולנה על תכנית זו.   | כפיפות  | תמא/ 38           |
| 13/05/2013 | 4613                    | 6591               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.   | כפיפות  | תממ/ 6            |
| 21/04/1996 | 2831                    | 4402               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב תחולנה על תכנית זו.   | כפיפות  | חפ/ 1400 / יב     |
| 30/03/1997 | 2833                    | 4508               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / שש. הוראות תכנית חפ/ 1400 / שש תחולנה על תכנית זו.   | כפיפות  | חפ/ 1400 / שש     |
| 15/02/1934 |                         | 422                | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229. הוראות תכנית חפ/ 229 תחולנה על תכנית זו.   | כפיפות  | חפ/ 229           |
| 14/10/1976 | 62                      | 2262               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / ד. הוראות תכנית חפ/ 229 / ד תחולנה על תכנית זו.   | כפיפות  | חפ/ 229 / ד       |
| 17/09/1987 | 2707                    | 3484               | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י. הוראות תכנית חפ/ 229 / י תחולנה על תכנית זו.   | כפיפות  | חפ/ 229 / י       |

| מספר תכנית מאושרת    | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|----------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| חפ/ 229 / י 1        | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י 1. הוראות תכנית חפ/ 229 / י 1 תחולנה על תכנית זו.               | 4201               | 2771                    | 14/03/1994 |
| חפ/ 229 / י 5        | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 229 / י 5. הוראות תכנית חפ/ 229 / י 5 תחולנה על תכנית זו.               | 6388               | 2981                    | 07/03/2012 |
| חפ/ מק/ 1400 / גב    | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / גב ממשיכות לחול.                     | 4896               | 4052                    | 26/06/2000 |
| חפ/ מק/ 1400 / תט    | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / תט תחולנה על תכנית זו.       | 4536               | 4037                    | 26/06/1997 |
| חפ/ 1400 / יב/ 3     | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ 1400 / יב/ 3. הוראות תכנית חפ/ 1400 / יב/ 3 תחולנה על תכנית זו.         | 5367               | 1615                    | 15/01/2005 |
| חפ/ 214              | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 214 ממשיכות לחול.                               | 753                |                         | 27/01/1938 |
| חפ/ 229 / ה          | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חפ/ 229 / ה ממשיכות לחול.                           | 3021               | 1437                    | 02/02/1984 |
| חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 1 תחולנה על תכנית זו. | 4626               |                         | 08/03/1998 |

| מספר תכנית מאושרת    | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|----------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / יב/ 4 תחולנה על תכנית זו. | 5293               |                         | 29/04/2004 |
| חפ/ מק/ 1400 / פמ    | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ. הוראות תכנית חפ/ מק/ 1400 / פמ תחולנה על תכנית זו.       | 5501               | 2102                    | 28/02/2006 |
| חפ/ מק/ 229 / י/ 2   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י/ 2. הוראות תכנית חפ/ מק/ 229 / י/ 2 תחולנה על תכנית זו.     | 5232               |                         | 27/10/2003 |



תכנין זמין  
מונה הדפסה 11



תכנין זמין  
מונה הדפסה 11



תכנין זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך | תאריך יצירה       | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|---------------------|-------------|------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                     |             | אמיר טנוס  |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | אמיר טנוס  |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 200   | 1                   | 15/05/2018  | אמיר טנוס  | 11: 09 15/05/2018 |                | לא                  |
| דרכים וחניות   | מנחה  | 1: 100   | 1                   | 23/04/2018  | אמיר טנוס  | 18: 41 23/04/2018 |                | לא                  |
| מצב מאושר      | מנחה  | 1: 250   | 1                   | 15/05/2018  | אמיר טנוס  | 11: 08 15/05/2018 |                | לא                  |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                            | ישוב | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|------|----|---------------|-------------------------------------|------|-------|-----|------------|------------|-------|
|                | פרטי |    |               | א.מ. רימאר<br>ייזום והשקעות<br>בע"מ | חיפה | החרמש | 20  | 04-8410588 | 04-8410588 |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                            | ישוב | רחוב  | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|------|----|---------------|-------------------------------------|------|-------|-----|------------|------------|-------|
| פרטי |    |               | א.מ. רימאר<br>ייזום והשקעות<br>בע"מ | חיפה | החרמש | 20  | 04-8410588 | 04-8410588 |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם        | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל            |
|----------------|-----------|-----------|---------------|----------|------|---------|-----|------------|------------|------------------|
| מהנדס          | עורך ראשי | אמיר טנוס | 50741         |          | חיפה | דרך יפו | 24  | 04-8532451 | 04-8511808 | amir@tsar-co.com |
| מודד<br>מוסמך  | מודד      | אמיר טנוס | 769           |          | חיפה | דרך יפו | 24  | 04-8532451 | 04-8511808 | amir@tsar-co.com |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

תוספת זכויות בניה, תוספת יח"ד, שינוי גובה המבנה וכן הרחבת רחוב פאר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת שטחים בהתאם להוראות סעיף 62א (א) (1) (א) (2) לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

ב. שינוי הוראות בדבר גובה ומס' קומות (תוספת 3 קומות מעבר למצב מאושר) בהתאם להוראות סעיף 62א (א) 4 לחוק.

ג. הרחבת רחוב פאר על חשבון החלקה בהתאם לתכנית חפ/229/ד ובהתאם לסעיף 62א (א) 2 לחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 101     |
| דרך מוצעת | 201     |

| סימון בתשריט | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------|----------------|
| חזית מסחרית  | מגורים ב' | 101            |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מאושר      |     |        |
|----------------|-----|--------|
| יעוד           | מ"ר | אחוזים |
| אזור מגורים ב' | 657 | 100    |
| סה"כ           | 657 | 100    |

| מצב מוצע  |           |              |
|-----------|-----------|--------------|
| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| דרך מוצעת | 7.02      | 1.06         |
| מגורים ב' | 655.09    | 98.94        |
| סה"כ      | 662.12    | 100          |

## 4. יעודי קרקע ושימושים

|       |   |
|-------|---|
| 4.1   | מגורים ב'   |
| 4.1.1 | שימושים   |
|       | מגורים וחזית מסחרית.  |
| 4.1.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>אדריכלות</b></p> <p>גימור חיצוני ועיצוב הבנין בתוספת בניה:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוספות הבניה יותאמו לבנין הקיים מבחינת עיצוב החזיתות, סוג וגודל הפתחים, חומרי הגמור ופרטי הבניה.</li> <li>2. יושם דגש על אופן חבור הבניה החדשה לבניה הקיימת, הכל בתיאום ואישור מהנדס העיר.</li> <li>3. חזיתות המבנה הקיים יטופלו במסגרת הבניה המוצעת תוך יצירת חזית משולבת ואחידה בין הקיים והמוצע.</li> <li>4. פתרון למסתורי הכביסה, יהווה חלק מהבקשה להיתר. מסתורי הכביסה יהיו בנויים מחומרים עמידים וישתלבו עם חזית הבנין.</li> <li>5. לא תורשה התקנת זרועות למתלי כביסה על המרפסות וחלונות הבנינים.</li> <li>6. התקנת דודי שמש, קולטים, מזגני אוויר, ארובות לתנורים ומיכלי דלק תעשה על פי תוכנית שתאושר במסגרת הבקשה להיתר בניה.</li> <li>7. לא תותר התקנת צנרת מים, גז, ארובות וכבלי חשמל וטלפון על הקירות החיצוניים של הבנין.</li> <li>8. במקרה שלא ניתן בשום פנים למלא הוראה זו, יש להקפיד על הסתרת הצינורות או הכבלים בעזרת פרופיל מתאים.</li> </ol> |
| ב     | <p><b>מסחר</b></p> <p>השימוש המסחרי יהיה בהתאם להוראות התכניות המאושרות.</p>  |
| ג     | <p><b>קווי בנין</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. הבליטה של מרפסות זיזיות כלפי המרווח האחורי לא תעלה על 1.2 מ'.</li> <li>ב. קווי בניין למבנה יהיו בהתאם לתשריט.</li> </ol>  |
| 4.2   | דרך מוצעת   |
| 4.2.1 | שימושים   |
|       | <p>תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, כמוגדר בפרק א' לחוק התכנון והבניה, לרבות תשתיות עירוניות (מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת) ולמעט מסילת ברזל.</p>   |
| 4.2.2 | הוראות  |
| א     | <p><b>דרכים</b></p> <p>סלילת דרכים ומעברים להולכי רגל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>א. מבקשי היתר בניה ישלמו היטל דרכים כחוק.</li> <li>ב. ביצוע הדרכים, המדרכות והמעברים להולכי רגל ייעשה ע"פ תכניות שתאושרנה ע"י אגף מנהל דרכים, תנועה וגנים בעירייה.</li> <li>ג. בסלילה ושיקום הדרכים נכלל: קירות תומכים ומעקות, מדרכות, התקנת הניקוז למי גשם,</li> </ol>   |

| 4.2 | דרך מוצעת   |
|-----|---|
|     | <p>נטיעת עצים ו/או העתקתם, תאורה כולל עמודים, פנסים והעתקת עמודי חשמל וכן שינויים בהסדרי תנועה לפי דרישת מנהל אגף דרכים תנועה וגנים בעירייה.</p> <p>ד. יזם התכנית מתחייב לבצע את הערוגות בתחום הדרך (כולל שתילת עצים וסידור השקיה) בגבול המגרש לפי הנחיות של היחידה לתכנון נוף.</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מ"רפסות-<br>בנוסף<br>לשטח<br>העיקרי<br>(מ"ר) | קו בנין<br>(מטר) |       |                |            | מספר קומות              |                          | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |      |                       |      | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד      |
|--|------------------|-------|----------------|------------|-------------------------|--------------------------|---|--------------|-------------------------|--------------------|------|-----------------------|------|--------------------|---------|-----------|
|  | קדמי             | אחורי | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |   |              |                         | מעל הכניסה הקובעת  |      | מתחת לכניסה<br>הקובעת |      |                    |         |           |
|  |                  |       |                |            |                         |                          |   |              |                         | עיקרי              | שרות | עיקרי                 | שרות |                    |         |           |
| (2) 156                                      | 4                | 3     | 3              | 3          | 4                       | 3                        | 9   | 13           | 38                      | (1) 247            | 527  | (1) 116               | 104  | 650                | 101     | מגורים ב' |

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. קומות הכניסה הקובעת היא הקומה במפלס 0.00 על פי נספח הבינוי.

ב. שטחי שרות למסחר יהיו עפ"י תכנית חפ/1400/שש.

ג. השטח העיקרי כפי שנקבע בטבלה כולל תוספת שטח מכוח הקלות שאושרו בעבר ע"י הועדה המקומית בישיבה מס' 85 מיום 20.11.2017 במסגרת היתר בניה לחלק מהמבנה דהיינו  $5\% + 6\% = 11\%$ .

ד. שטח המגרש לצורך חישוב שטח הבניה הוא 657 מ"ר.

ה. לא יותרו זכויות בניה נוספות מעבר לנקבע בתכנית זו מכוח תמ"א 38.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) אופן חישוב שטחי השרות יהיה בהתאם לתכנית חפ/229/י על שינוייה.

(2) השטח מיועד למרפסות זיזיות בלבד. שטח מרפסת זיזית תהיה בממוצע 12 מ"ר ליח"ד.

**6. הוראות נוספות**



|   |                   |
|---|-------------------|
| <p><b>6.1 אדריכלות</b></p>  | <p><b>6.1</b></p> |
| <p>שמירה על הצורה החיצונית של הבנינים :</p> <p>א. לא תותר כל פעולה שתהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיוד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התכנית שאושרה בעת מתן היתר בניה.</p> <p>ב. כל התשתיות תהיינה תקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למבנים בצורה פנימית כגון: חשמל, מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלויזיה בכבלים וכד'. לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבנינים.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מזגנים ו/או מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של המבנים, אלא במקומות שיקבעו בתכנית שתאושר ע"י משרד מהנדס העיר.</p> <p>הבקשה להיתר של המבנים תכלול פתרון למיזוג אויר בצורה שימנעו מפגעי רעש ופגיעה בחזיתות.</p> |                   |
| <p><b>6.2 חניה</b></p>  | <p><b>6.2</b></p> |
| <p>החניה תהיה בתחום המגרש עם כניסה ויציאה אחת לדרך הגובלת, ועפ"י התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>  |                   |
| <p><b>6.3 חלוקה ו/או רישום</b></p>  | <p><b>6.3</b></p> |
| <p>חלוקה :</p> <p>א. גבולות חלקות הקרקע הנוכחיים שאינם מזדהים עם גבולות האזורים והדרכים הקבועים בתכנית זו בטלים.</p> <p>ב. השטחים יאוחדו עד כדי יצירת מגרשים מוצעים, שכל אחד מהם כולל שטח רציף בעל סיווג אחיד המותחם ע"י קווי רחובות וגבולות כמתואר בתשריט.</p> <p>ג. על יוזמי תוכנית זו/או הבאים במקומם, להכין מפת איחוד וחלוקה לצורכי רישום, ולאשרה במוסדות התכנון כתנאי לקבלת היתר.</p> <p>ד. על יוזמי תוכנית זו ו/או הבאים במקומם לרשום את מפת האיחוד והחלוקה בלשכת רשם המקרקעין בהתאם לחוק.</p>  |                   |
| <p><b>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</b></p>  | <p><b>6.4</b></p> |
| <p>הפקעה :</p> <p>כל שטחים המועדים על פי תכנית זו לדרכים ולשטח ציבורי פתוח הנמצאים מחוץ לגבולות האיחוד וחלוקה מחדש יופקעו בהתאם לסעיף 188 - 190 לחוק התכנון ובניה וירשמו על שם העירייה כשהם חופשיים מכל חוב או שיעבוד ופנויים מכל מבנה, דייר וחפץ.</p>  |                   |
| <p><b>6.5 חשמל</b></p>  | <p><b>6.5</b></p> |
| <p>חשמל :</p> <p>כל מתן היתר בניה בתחום התכנית יהיה בכפוף לתיאום ואישור חברת החשמל. במידה ותידרש העתקה (סעיף 4.2ג) בגין מימוש התכנית יעשה הדבר ע"י יוזמי ו/או מבצעי</p>   |                   |

התכנית וזאת על מנת לשמור מרחקי בטיחות מינימליים כמתחייב בהוראות החשמל.

(א) תנאי למתן היתר בניה יהיה - תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

(ב) תחנות השנאה :

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
3. על אף האמור בסעיף ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי הבנין לגבול המגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.

(ג) איסור בניה בקרבת מתקני חשמל :

- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן :
- א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
  - ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תאמ על עמוד) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
  - ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
  - ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
  - ה. קו חשמל מתח עליון - 160-110 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו.
  - ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו.
  - ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.50 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
  - ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.
  - ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל.
  - י. ארון רשת - 1.00 מ' מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן.

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תיאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תיאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור ולבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ 3 מ' מכבלי החשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

תאורה :

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטל תאורה כחוק





**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

תשתיות מים, ביוב וניקוז :

לפני התחלת תכנון המבנים לקראת הגשת בקשה להיתר בניה, על היזם /או מבקש היתר הבניה לפנות לתאגיד מי כרמל ומחלקת ניקוז באגף שפ"ע לצורך קבלת הנחיות לאופן הגשת נספח סניטרי למים, ביוב וניקוז.

הבקשה להיתר בניה תכלול נספח סניטרי למים וביוב מאושר ע"י תאגיד מי כרמל ונספח ניקוז מאושר ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

מבקשי היתר הבניה ישלמו היטלי ביוב ותיעול ואגרות מים כחוק.

בהיתר הבניה יקבעו תנאים אשר יבטיחו כי במידה ויפגעו צינורות קיימים /או יגרמו נזקים אחרים בעקבות העבודות, המצב יוחזר לקדמותו.

אספקת מים :

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית המים בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

לפני התחלת תכנון המבנים בשטח בו עובר צינור מים עירוני, על היזם /או מבקש היתר הבניה להתקשר עם תאגיד מי כרמל לצורך קבלת הוראות בקשר לשמירה על שלמות צינור המים הקיים או העתקתו למקום אחר אם ידרש הדבר.

כל שינוי בתוואי קווי המים הקיימים ובמיקום מגופים ואביזרים אחרים שייגרם עקב ביצוע התכנית, יבוצע על פי תכניות מאושרות ע"י תאגיד מי כרמל.

קוטר חיבור צרכן וגודל מד מים ראשי יקבע על פי הנחיות תאגיד מי כרמל ובהתאם לדרישות שרותי הכבאות.

מיקום חיבור צרכן יקבע על פי הנחיות של מחלקת מידע תכנון עיר.

על מתכנן הבניין לכלול בבקשה להיתר בניה סימון מיקום מד המים הכללי, מיקום מוני המים הפרטיים ופרט חיבורי מוני המים הפרטיים לבנינים הכלולים בבקשה, מאושר ע"י תאגיד מי כרמל בהתאם להוראות תכנית זו.

ביוב :

מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית הביוב בנספח הסניטרי ע"י תאגיד מי כרמל.

לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שיחובר לקו הביוב הציבורי הקיים, ולפני מתן אישור מנהל תאגיד מי כרמל שהחיבור בוצע לשביעות רצונו.

תתאפשר גישה לצרכי תחזוקה לקו ביוב ציבורי קיים.

לא תותר בניה על התוואי של קו הביוב הציבורי.

ניקוז-תיעול :

1. מתן היתר בניה מותנה באישור תכנית ניקוז (כולל תכנית בניה משמרת מים) בנספח הסניטרי, ע"י מחלקת ניקוז באגף שפ"ע.

2. לא יינתן אישור אכלוס לשימוש בבנין לפני שמערכת הניקוז של הבניין חוברת לקו התיעול הציבורי הקיים, /או בוצע פתרון ניקוז אחר הכל באשור מחלקת ניקוז.

אצירה והרחקת אשפה :



|  |  |
|--|--|
| <p><b>6.6</b></p>  | <p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> |
| <p>מתקנים לאצירת אשפה והרחקתה עבור המבנים יאוותרו בתחומי המגרש במסגרת תכנית הבינוי ויאושרו על ידי מחלקת התברואה העירונית.</p>  |  |
| <p><b>6.7</b></p>  | <p><b>הוראות פיתוח</b></p>             |
| <p>1. על מבקשי ההיתר לבצע את כל עבודות הפיתוח בתחום תאי השטח בהתאם לתכנית הפיתוח שתאושר במסגרת הבקשה להיתר כולל קירות תומכים, מדרגות, רמפות, ניקוז, נטיעות/העתקת/שימור עצים, גינון, תאורה, ריצוף, מעקות וכו', הכול בהתאם למאושר במסגרת היתר הבניה.<br/>השלמת הפיתוח תהווה תנאי למתן היתר אכלוס לבניינים הכלולים באותו היתר.<br/>2. גדרות ומעקות יבוצעו רק על פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י מהנדס העיר במסגרת בקשה להיתר בניה.</p>   |  |
| <p><b>6.8</b></p>  | <p><b>תקשורת</b></p>                   |
| <p>קוי טלפון כבלים ותקשורת:<br/>קווי טלפון וכל סוגי תקשורת אחרים יהיו תת קרקעיים בתחומי תכנית זו. כל החיבורים למבנים ומתקנים יהיו תת קרקעיים ו/או בתוך המבנים.</p>   |  |
| <p><b>6.9</b></p>  | <p><b>ניהול מי נגר</b></p>             |
| <p>ניקוז משמר נגר בתחום אזור רגישות א' 1:<br/>מי הנגר העילי יועברו מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.<br/>תכנון שטחים ציבוריים פתוחים לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית בכל האזורים, יבטיח בין השאר קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה.<br/>לפחות 15% משטח המגרש יישאר פנוי מבינוי על ותת קרקעי ומכל ריצוף כך שיאפשר חלחול מי נגר עילי.</p>                          |  |
| <p><b>6.10</b></p>   | <p><b>חיזוק מבנים, תמא/ 38</b></p>     |
| <p>היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>   |  |
| <p><b>6.11</b></p>   | <p><b>פסולת בניין</b></p>              |
| <p>תנאים למתן היתר בנייה: "לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין) התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:<br/>1. לפני הוצאת היתר הבניה - קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בנייה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר.<br/>2. בהיתר הבנייה - הצבת דרישה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה, (בהפחתת הכמות שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת</p> |  |

|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.11</b> | <b>פסולת בניין</b>   |
|             | <p>3. בגמר הבנייה - לפני מתן טופס חיבור לתשתיות ותעודת גמר - בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר.</p> <p>4. פינוי פסולת מקומות הבנין במהלך הבניה יעשה רק באמצעות שרוול מתאים.</p> |



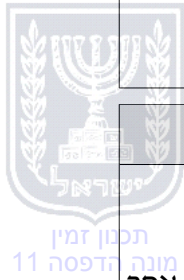
|             |  |
|-------------|--|
| <b>6.12</b> | <b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>   |
|             | <p>1. כתנאי לקבלת היתר הבניה תוגש תכנית הערכות לשלבי הבנייה לנקיטת האמצעים הדרושים למניעת מטרדים בעת הבניה :</p> <p>גידור האתר, אמצעים להפחתת מטרדי רעש וזיהום אוויר לסביבה, קביעת דרכי הולכי רגל וכד'.</p> <p>2. בכל שלבי הבניה שבהם פני הקרקע חשופות ללא צמחיה יטופל השטח באופן שוטף ע"י הרטבה.</p> <p>3. כל קבלן שיבצע עבודות בשטח התכנית יידרש לכסות חומרי גלם למניעת פיזורם ברוח.</p> <p>4. מכוונות עזר כגון קומפרסורים וכד' יש להציב בתחומי המגרש במקום שיאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה כדי להפחית עד כמה שניתן את מטרד הרעש וזיהום האוויר לסביבה.</p> <p>5. הבנין יכוסה במשך כל עת הבניה ע"י יריעות חוצצות אשר תפקידן יהיה הפרדת הבנין מהבנינים השכנים והסביבה.</p> <p>6. משאיות פינוי עודפי חפירה ופסולת בנין יכוסו על מנת למנוע מפגעים סביבתיים</p> <p>7. לצורכי עבודה יעשה שימוש אך ורק בחשמל מהרשת</p> <p>8. העבודות יבוצעו תוך הפרעה מינימלית לדיירי הבנינים הגובלים תוך נקיטת כל אמצעי הבטיחות האמצעים למניעת מטרדים.</p> |



|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.13</b> | <b>שרותי כבאות</b>  |
|             | <p>מערכות כיבוי אש :</p> <p>מפה מצבית שתוכן על פי הוראות תכנית זו תכלול סימון הידרנטים קיימים מרחק של עד 50 מ' מגבולות הנכס.</p> <p>אישור איגוד ערים לכבאות לבקשה להיתר ינתן על רקע מפה זו, בהתיחס להדרנטים קיימים ובהתאם לחוק.</p> |



|             |   |
|-------------|---|
| <b>6.14</b> | <b>חומרי חפירה ומילוי</b>   |
|             | <p>תנאים לקבלת היתר בניה :</p> <p>1. חובת איזון בין מילוי לחפירה.</p> |



|  |                    |
|--|--------------------|
| <p><b>6.14 חומרי חפירה ומילוי</b></p> <p>בהעדר איזון:<br/>בתנאי עודף: ייצוא עודפי חציבה לפרוייקט אחר.<br/>בתנאי חוסר: מילוי באמצעות שימוש בעודפי חציבה מפרוייקט אחר.</p> <p>2. חובת מחזור פסולת בניין בהיקף של 50% באמצעות גריסה.<br/>פסולת הבנין תופנה לתחנת מעבר או לאתר מחזור ולא לאתר פסולת.<br/>היתרה שאינה ניתנת למחזור תועבר לאתר הטמנה מוסדר.</p> <p>3. עודפי העפר מהחפירות ישמשו לשימוש חוזר בפרוייקט או יועברו לפרוייקטים אחרים או לאוגר ביניים לשימוש עתידי.<br/>במידה וימצא שהחומר אינו טוב לשימוש חוזר הוא יפונה לאתר מורשה.</p> <p>4. לא יותר לשפוך ולערום עודפי עפר במהלך הבניה לתוך שטחים ציבוריים למעט בעת סלילת הדרכים, בתחום השטחים שיוגדרו כשטחי התארגנות כאמור בסעיף 4.7.</p> <p>5. האחריות על סילוק עודפי חציבה ופסולת בנין תחול על בעלי היתר הבניה ו/או הסלילה.</p> <p>6. עודפי החציבה יופנו כחומר מילוי לאתרים בעלי היתר לפיתוח או לאתר שפך מאושר.</p> | <p><b>6.14</b></p> |
| <p><b>6.15 מקלטים</b></p> <p>מקלטים ומרחבים מוגנים:</p> <p>לא יוצא היתר בניה בשטח התכנית אלא אם כלול בו פתרון למקלט או מרחב מוגן או פתרון אחר שיקבע ע"י הג"א ולא תוצא תעודת שימוש בבנין אלא אם המתקן בוצע לפי התקן ישראלי ועל פי הוראות הקובעות והכול לפי שביעות רצון של מפקד פקוד העורף.</p>  | <p><b>6.15</b></p> |
| <p><b>6.16 היטל השבחה</b></p> <p>היטל השבחה ישולם כחוק.</p>  | <p><b>6.16</b></p> |
| <p><b>7. ביצוע התכנית</b></p>  |                    |
| <p><b>7.1 שלבי ביצוע</b></p>   | <p><b>7.1</b></p>  |
| <p><b>7.2 מימוש התכנית</b></p>   | <p><b>7.2</b></p>  |
| <p>20 שנה</p>  | <p>20 שנה</p>      |